

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社尼信経営相談所. Row 1: 市川（県）, -1, 兵庫県, 兵庫第 6 分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 河内谷 順.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 27 日, 令和 4 年 7 月 5 日, 正常価格, 1.0 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ① 所在及び地番並びに「住居表示」等, ② 地積, ③ 形状, ④ 敷地の利用の現況, ⑤ 周辺の土地の利用の状況, ⑥ 接面道路の状況, ⑦ 供給処理施設状況, ⑧ 主要な交通施設との接近の状況, ⑨ 法令上の規制等. (2) 近隣地域: ① 範囲, ② 標準的使用, ③ 標準的画地の形状等, ④ 地域的特性, ⑤ 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格としての標準地. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ミント不動産鑑定
市川（県） - 2	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 君憲
鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月5日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神崎郡市川町下瀬加津久田920番1				②地積 (㎡)	458	⑨法令上の規制等	都計外 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	台形 2.5:1	住宅 W2	農家住宅等が散在する農村集落地域	北東5m町道	水道 下水	J R 甘地 4.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 20m、南 60m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	5m町道	交通施設	J R 甘地駅東 4.8km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農家住宅等が散在する農村集落地域であり、当地域に影響を及ぼす特段の要因は認められず、当面はほぼ現状を維持して推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏を市川町及び周辺市町内の農家住宅地域等と判定した。典型的な需要者は圏内に地縁性を有する個人が中心であり、圏外からの転入者は少ない。当地域は農家住宅等が散在する農村集落地域であるが、市川町は人口の減少や高齢化が顕著であり、新規需要が乏しいことから、需要は弱含みで推移している。なお、不動産取引自体が少なく、また取引される画地規模にはばらつきが見られることから、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は自己居住目的の取引が中心である市場において、規範性を有する取引事例により試算されたもので、市場性に着目した実証的な価格である。一方、当基準地は農家住宅等が散在する農家集落地域に所在し、賃貸市場が極めて未成熟であるので収益還元法の適用は断念した。従って本件では、現実の取引価格を基礎とする比準価格は規範性が高いものと判断し、比準価格を採用して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	神河（県） - 3	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	7,860					
	前年指定基準地の価格 11,100 円/㎡	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 140.0 ]	[ 100 ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,100 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 町内の人口減少率、高齢化率は県平均を大きく上回って推移している。地価は住宅地、商業地ともに下落傾向を継続している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		近隣地域は農家住宅等が散在する農村集落地域であるが、特筆すべき地域要因の変動は認められない。						
	②変動率 年間 -2.5% 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社三和鑑定. Row 1: 市川（県）, -3, 兵庫県, 第6分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三浦一範

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 兵庫不動産鑑定所	
市川（県） 5-1	兵庫県	兵庫第6分科会	氏名	不動産鑑定士 秋山 周史	
鑑定評価額	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神崎郡市川町西川辺字的場451番2				②地積 (㎡)	376	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 m 国道	交通施設	J R 甘地駅東 600m	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	国道沿道であるが商業系以外の用途も見られる地域で繁華性は低い。町内における新規出店は限定されており当該地域についても衰退傾向は継続するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は市川町を中心に神崎郡および姫路市北部等、用途的類似地域は商業地域。需要者は同一需給圏内の個人や中小法人等の地縁者で圏外からの需要は少ない。町内の主要幹線沿道であるが店舗集積度は低く、同一需給圏内の商業地域と比較しても競争力は劣る。顧客の減少や他地域への流出により競争力のない地域への積極的な出店は見込めず需要は弱含みで推移している。周辺での取引が少なく取引価格にもバラツキがあり、中心となる価格帯は見出し難い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	繁華性に欠ける商業地域で付近に賃貸物件は少なく賃貸市場が未成熟であり、適正な純収益等の把握が困難であるため、収益価格は試算できなかった。一方、取引事例は自用目的が中心で、比準価格は市場性を反映する。よって比準価格を標準に、指定基準地価格からの検討を行い、同時に繁華性に影響を与える価格形成要因の変動状況も勘案の上、上記をもって鑑定評価額と決定した。													
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	-2.0 -1.0 +5.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 30,300 円/㎡	[ 97.4 ] / 100	100 / [ 108.0 ]	100 / [ 101.9 ]	[ 100 ] / 100	26,800						+8.0 0.0 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 町内の人口減少により顧客数は限定され、商業地域全般については需要は弱含みで推移している。										
	前年標準価格 27,700 円/㎡	[地域要因] 小規模店舗等が見られる国道沿道地域であり、特筆すべき変動はない。												
①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率	年間	-2.5 %	半年間	%										